

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Kobrow

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V 2019, S. 467) und der §§ 1 bis 3, 8 und 17 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12 April 2005 (GVOBl. M-V S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.05.2023 (GVOBl. M-V 2023, S.650) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Kobrow am 18.02.2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde Kobrow erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Steuergegenstand

Absatz 1

Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet der Gemeinde Kobrow.

Absatz 2

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung im melderechtlichen Sinne für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienangehörigen innehat. Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte auch außerhalb der Bundesrepublik Deutschland liegende Wohnung des Einwohners. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt.

Absatz 3

Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen bestimmt ist. Das Vorhalten der hierfür notwendigen Ausstattung lediglich als Gemeinschaftseinrichtung (z.B. hinsichtlich der Kochgelegenheit und Toiletten, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) steht einer Steuerpflicht nicht entgegen.

Absatz 4

Zweitwohnungen sind auch Wohnungen, die auf Erholungsgrundstücken (§§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuches der DDR vom 19. Juni 1975, GBl. I Nr. 27 S. 465) errichtet worden sind sowie Gartenlauben nach § 20a Nr. 8 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), in der jeweils geltenden Fassung, deren Inhaber vor dem 03. Oktober 1990 eine Befugnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde oder die dauernd zu Wohnzwecken genutzt werden.

Absatz 5

Zweitwohnungen sind nicht Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20a, mit Ausnahme der Nr. 8 BKleingG.

Absatz 6

Das Innehaben einer aus beruflichen Gründen gehaltenen, überwiegend genutzten Wohnung eines nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten oder eines nicht dauernd getrenntlebenden eingetragenen Lebenspartners, dessen gemeinsame eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, unterliegt nicht der Zweitwohnungssteuer. Als Zweitwohnungen gelten ebenfalls nicht an Kur- und Feriengäste vermietete Ferienhäuser, Wohnungen oder Zimmer, soweit die Nutzungsdauer jeweils unter einem Monat liegt. Wohnungen, die eine minderjährige Person während der Schul- und Ausbildung in der Gemeinde Kobrow innehat, gelten ebenso nicht als Zweitwohnungen.

Absatz 7

Jede weitere Wohnung im Gemeindegebiet unterliegt nicht der Zweitwohnungssteuer.

§ 3 Steuerpflichtiger

Absatz 1

Steuerpflichtig ist der Inhaber einer im Gemeindegebiet liegenden Zweitwohnung. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer/in, Mieter/in oder als sonstige/r Dauernutzungsberechtigte/r zusteht. Das gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.

Absatz 2

Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner gemäß § 44 der Abgabenordnung.

Absatz 3

Hat der Inhaber einer Zweitwohnung die Möglichkeit der Eigennutzung von mehr als 62 Tage im Kalenderjahr, so ist die Zweitwohnungssteuer im vollen Umfang zu erheben. Zeiten des Wohnungsleerstandes, für die eine Eigennutzungsmöglichkeit rechtlich nicht ausgeschlossen worden ist, sind grundsätzlich den Zeiten zuzurechnen, in denen die Wohnung für die Zwecke des persönlichen Lebensbedarfes vorgehalten wird.

§ 4 Steuermaßstab

Absatz 1

Die Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.

Absatz 2

Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete).

Absatz 3

An Stelle des Betrages nach Absatz 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die ortsübliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die ortsübliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt (z.B. bei Eigennutzung), die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Die Schätzung erfolgt auf der Grundlage der Anlage zu dieser Zweitwohnungssteuersatzung, die Bestandteil der Satzung ist.

Absatz 4

Die Vorschriften des § 79 Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Jahressteuergesetzes 2022 vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294), findet entsprechende Anwendung. Für eine Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Artikel 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 78 Zweites Gesetz über die Bereinigung von Bundesrecht vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614), entsprechend anzuwenden.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt im Kalenderjahr 19 von Hundert (v.H.) auf den jährlichen Mietaufwand im Sinne des § 4 als Bemessungsgrundlage.

§ 6 Entstehung und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit der Steuerschuld

Absatz 1

Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahresaufwandssteuer, der Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.

Absatz 2

Die Steuerpflicht entsteht am 01. Januar des jeweiligen Kalenderjahres, frühestens jedoch mit Inkrafttreten dieser Satzung. Ist eine Wohnung erst nach dem 01. Januar des jeweiligen Kalenderjahres als Zweitwohnung zu beurteilen, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des darauffolgenden Kalendermonats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt. Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einem bisher Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendermonats.

Absatz 3

Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und für den einzelnen Inhaber entsprechend anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 3 Abs. 2 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.

Absatz 4

Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig und gilt solange weiter, bis ein neuer Bescheid ergeht. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

Absatz 5

Gibt die nach § 3 verpflichtete Person eine Erklärung nicht oder nicht rechtzeitig ab, kann die Steuer nach § 162 der Abgabenordnung aufgrund einer Schätzung festgesetzt werden. Darüber hinaus können Verspätungszuschläge nach § 152 der Abgabenordnung erhoben werden.

§ 7 Anzeigepflicht

Absatz 1

Das Innehaben einer Zweitwohnung, deren Aufgabe sowie alle weiteren für die Besteuerung relevanten zugrundeliegenden Tatsachen gemäß § 4, sind dem Amt Sternberger Seenlandschaft innerhalb von **zwei** Wochen zu erklären.

Absatz 2

Unbeschadet der sich aus Abs. 1 ergebenden Verpflichtung kann das Amt Sternberger Seenlandschaft jede Person zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, die aufgrund eigener Ermittlungen nach § 2 die Steuertatbestände erfüllt. Ist die Wohnung keine Zweitwohnung nach § 2, hat deren Inhaber sich nach dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativmeldung).

Absatz 3

Die Angaben der oder des Erklärungspflichtigen sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietvertrag oder Mietänderungsvertrag, nachzuweisen.

Absatz 4

Wenn die Beteiligten den Sachverhalt nicht aufklären können oder die Bemühungen um eine Aufklärung erfolglos erscheinen, sind auch andere Personen, insbesondere vom Inhaber beauftragte Vermieter, Verpächter oder Vermittler von Zweitwohnungen im Sinne von § 2 verpflichtet, dem Amt Sternberger Seenlandschaft auf Anfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nach § 12 Kommunalabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in Verbindung mit § 93 der Abgabenordnung mitzuteilen.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Absatz 1

Ordnungswidrig handelt, werden als steuerpflichtige Person oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit einer steuerpflichtigen Person leichtfertig

1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
2. das Amt Sternberger Seenlandschaft pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz des § 16 KAG M-V i. d. F. vom 12. April 2005 bleiben unberührt.

Absatz 2

Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind, oder
2. Der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe der Zweitwohnung sowie allen der Besteuerung zugrundeliegenden Tatsachen nicht nachkommt.

Zu widerhandlungen gegen § 7 dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 KAG MV.

Absatz 3

Gemäß § 17 Abs. 3 KAG M-V kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro, die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

§ 9

Verwendung personenbezogener Daten

Absatz 1

Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist das Amt Sternberger Seenlandschaft gemäß § 2 Landesdatenschutzgesetz M-V berechtigt, Daten, insbesondere aus folgenden Auskünften, Unterlagen und Mitteilungen zu verarbeiten, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung erforderlich sind:

- Meldeauskünfte
- Unterlagen der Grundsteuerveranlagung
- Unterlagen der Einheitsbewertung
- Grundbuch und Grundbuchakten
- Mitteilungen der Vorbesitzer
- Anträge auf Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen
- Bauakten
- Liegenschaftskataster
- Unterlagen der Kurabgabenerhebung.

Absatz 2

Auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und der Daten aus den in Abs. 1 genannten Quellen ist das Amt Sternberger Seenlandschaft befugt ein Register der Steuerpflichtigen mit den für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten anzulegen, um diese Daten zum Zwecke der Erhebung der Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung zu verwenden und weiter zu verarbeiten.

Absatz 3

Darüber hinaus sind die Erhebung und die Weiterverarbeitung personenbezogener Daten zu Kontrollzwecken zulässig, soweit es zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich ist.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2025 in Kraft.

Kobrow, den 31.03.2025

Schröder
Bürgermeister der
Gemeinde Kobrow

Verfahrensvermerk

Die vorstehende Änderungssatzung wurde gemäß § 5 Abs. 4 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) dem Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als untere Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt.

Die Satzung der Gemeinde Kobrow über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Fassung der ersten Änderungssatzung wird im Internet unter www.amt-ssl.de am 08.04.2025 öffentlich bekannt gemacht.

Soweit beim Erlass dieser Änderungssatzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können diese Verstöße entsprechend § 5 Abs. 5 KV M-V nur innerhalb eines Jahres geltend gemacht werden. Die Frist gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Anlage zu § 4 Abs. 3, 4 der Zweitwohnungssteuersatzung

Grundlage Berechnung des jährlichen Mietaufwands je m² zur Bemessung der Zweitwohnungssteuer

Die Gemeinde Kobrow gehört zum Amtsbereich Sternberger Seenlandschaft.

Im Amtsbereich ist kein Mietspiegel vorhanden.

Die Werte in Kategorie 1 und 2 orientieren sich an den derzeit im Amtsgebiet üblichen Mieten. Als Durchschnittsmiete für Wohnraum wurden die Angaben eines ortsansässigen Wohnungsunternehmens zum Stichtag 31.03.2022 hilfsweise zugrunde gelegt:

Brüel 4,83 Euro
Mustin 4,11 Euro
Witzin 4,62 Euro
Borkow 4,78 Euro
Sternberg 4,69 Euro

Das entspricht einem Durchschnitt von 4,60 Euro. Basierend auf diesem Durchschnittswert wurden für Zweitwohnungen die Kategorien 1 und 2 gebildet.

	Kategorie 1 (einfache Ausführung)	Kategorie 2 (gehobene Ausführung)
Gartenhaus	2,50 EUR/m ²	-
Bungalow	4,00 EUR/m ²	4,50 EUR/m ²
Haus/Wohnung	4,50 EUR/m ²	5,00 EUR/m ²